

## 国土交通省

## マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案について

平成26年2月28日  
国土交通省I. 背景

我が国のマンションのストック総数は約590万戸であり、そのうち旧耐震基準により建設されたものが約106万戸存在し、それらの多くは耐震性不足であると考えられるところ、マンションの建替えはこれまで183件、約14,000戸の実施にとどまっており、巨大地震発生に備えるために、耐震性不足のマンションの耐震化の促進が喫緊の課題となっている。

このため、耐震性不足のマンションの建替え等の円滑化を図るべく、多数決によりマンション及びその敷地を売却することを可能とする制度を創設する等の所要の措置を講ずる必要がある。

II. 改正の概要

- ① 耐震性不足の認定を受けたマンションについては、区分所有者等の4/5以上の賛成で、マンション及びその敷地の売却を行う旨を決議できることとする。
- ② 決議に係るマンションを買い受けようとする者は、決議前に、当該マンションに係る買受計画を作成し、都道府県知事等の認定を受けることができることとし、決議で定める買受人は、当該認定を受けた者でなければならないこととする。
- ③ 決議合意者は、決議合意者等の3/4以上の同意で、都道府県知事等の認可を受けてマンション及びその敷地の売却を行う組合を設立できることとする。
- ④ 組合は、決議に反対した区分所有者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すことを請求できることとする。
- ⑤ 都道府県知事等の認可を受けた分配金取得計画で定める権利消滅期日に、マンション及びその敷地利用権は組合に帰属し、当該マンション及びその敷地利用権に係る借家権及び担保権は消滅することとする。
- ⑥ 組合は、権利消滅期日までに、決議に合意した区分所有者に分配金を支払うとともに、借家権者に対して補償金を支払うこととする。
- ⑦ 耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和することとする。

III. 閣議決定日

平成26年2月28日（金）

【問い合わせ先】（法案全般）	住宅局市街地建築課マンション政策室
	課長補佐 水野（03-5253-8111（内線39-682））
	係長 浜崎（03-5253-8111（内線39-687））
（容積率特例）	住宅局市街地建築課
	課長補佐 小富士（03-5253-8111（内線39-633））

# ●マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案

地震に対する安全性が確保されていないマンションの建替え等の円滑化を図るため、マンション及びその敷地の売却を多数決により行うことを可能とする制度を創設する等の所要の措置を講ずる。

## 目的・背景

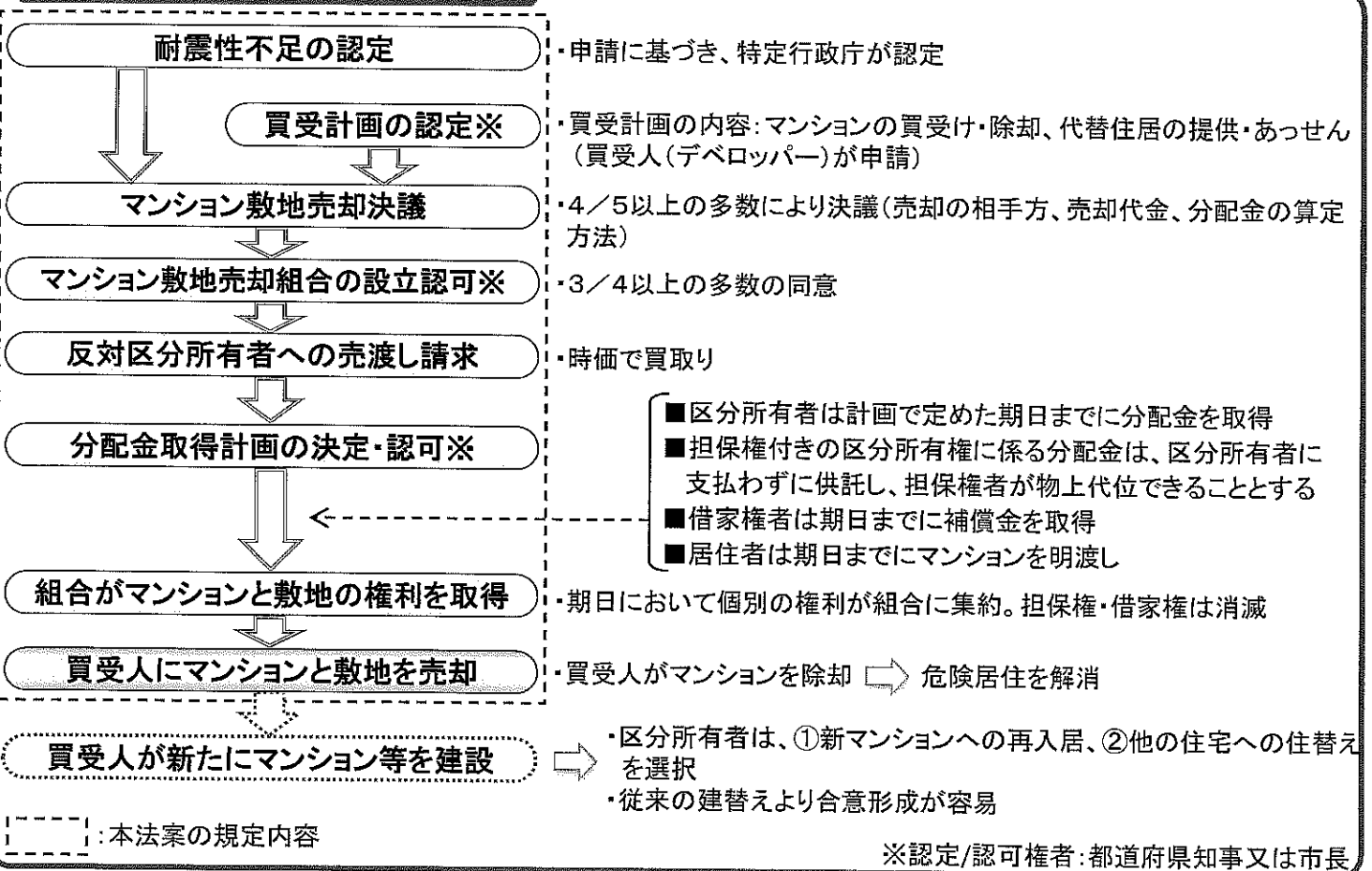
・南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震発生のおそれがある中、生命・身体の保護の観点から、耐震性不足の老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題。

⇒現在のマンションストック総数約590万戸のうち、旧耐震基準に基づき建設されたものは約106万戸。  
一方、マンション建替えの実績は累計で183件、約14,000戸（H25年4月時点）。

## 現行制度と今回の改正案

	一般のマンション	耐震性不足のマンション
改修	・区分所有法による改修 ⇒3/4以上の賛成	<b>H25改正で措置</b> ・耐震改修促進法による改修 ⇒過半数の賛成、容積率等の緩和特例
建替え	・区分所有法による建替え（個別売却） ・マンション建替法による建替え（権利変換） ⇒4/5以上の賛成	<b>本法案で措置</b> ・ <b>マンション敷地売却制度の創設</b> ⇒4/5以上の賛成
取壊して住替え	民法原則に基づき全員同意が必要	・ <b>容積率の緩和特例</b>

## マンション敷地売却制度の流れ



## 容積率の緩和特例

耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和。

